

Byggingafulltrúinn í Garðabæ
Garðatorgi 7, 210 Garðabæ

8. júní 2018

UMSÖGN SKIPULAGSHÖNNUÐA

sbr. ákvæði 4.6.2.3 í deiliskipulagsskilmálum vesturhluta Urriðaholts.

Um er að ræða einbýlishús af húsagerðinni E5 á lóð Dýjagötu 7. Arkís ehf. hefur farið yfir uppdrætti sem voru móttækin 28.5.2018 frá byggingarfulltrúa í Garðabæ. Um er að ræða eftirfarandi hönnunargögn:

- 3 Aðaluppdrættir, dagsettir 1. maí 2018, gátlisti

Athygli er vakin á að þessi umsögn er byggð á almennri yfirferð gagna gagnvart ákvæðum deiliskipulags og má ekki líta á sem tæmandi upptalningu yfir þau atriði, þar sem úrbóta kann að vera þörf á gagnvart ákvæðum byggingarreglugerðar. Ofangreindir uppdrættir eru sendir með umsögn sem fylgiskjöl.

Um er að ræða aðra umsögn, fyrri umsögn var veitt 3.10.2017 .

Skv. ofangreindum gögnum þá er það okkar mat að heildarhönnun sé ekki í samræmi við skipulagsskilmála og vekjum athygli á neðangreindum atriðum:

Hönnunargögn og lóð:

- Lóðaruppdrátt og efnisnotkun lagnaefna og þakniðurfalla vantar, sbr. 4.6.1.5-6
Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi á sérstökum lóðaruppdrætti vegna byggingarleyfis, í mkv. 1:100 eða 1:200. Þar skal sýna fyrirkomulag lóðar, s.s. frágang lands, skjólveggi og trjágróður.
- Hæðarmunur gangstéttar og lóðar skal tekinn upp með stoðvegg, þar sem það á við og skal hann vera steinsteyptur eða byggður upp með náttúrugrjóti, timbri eða forsteyptum einingum.
Grunnmyndir sýna holtagrjót að götu.
- Hallandi þök skulu klædd með áklæðningu (læstri eða báruáli), torfi eða náttúrusteini. Áklæðning á þökum skal vera lituð í gráskala.
- Til að draga úr mengun ofanvatns og tilheyrandi áhrifum ofanvatns á Urriðavatn, er óheimilt að nota eftirfarandi efni:
Þakefni og utanhússklæðningar sem innihalda sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb). Útimálningu sem inniheldur sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).
- Afstöðumynd er ófullnægjandi, sýnir ekki nauðsynlegt aðliggjandi nærumhverfi.
- Málbinda þarf mannvirki við lóðamörk á a.m.k. tvo vegu.
- Landhalli milli bindandi hæðarkóta á lóðarmörkum (bein lína sem dregin er á milli tveggja hæðarkóta) skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð, nema lóðarhafar samliggjandi lóða geri með sér samkomulag um annað. Sorpgeymsla er sýnd á lóðamörkum.

Byggingin:

- Krafa er gerð um amk. 50 % gegnsæi handriða.
- Á skilmálateikningum einstakra húsagerða eru settar kvaðir og heimildir um útdreginn eða inndreginn hluta byggingar, frá byggingarlínu byggingarreits. Slíkir útdregnir eða inndregnir hlutar bygginga geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss. Útdreginn og inndreginn hluti bygginga frá byggingarreit skal aldrei vera lengri en 6 m hver. Markmiðið er að brjóta upp langa samfellda veggfleti í smærri fleti. Óuppbrotnir veggfletir eru lengri en 6 m.

Ábendingar:

Upplýsingar sem koma fram á sniðum verða síður læsilegar þegar efnisáferð er sýnd í ásýnd bak við snið

Opnanleg fög eru yfirleitt ekki sýnd með sama hætti og hurðir á grunnmyndum.

Skriðkjallari skráist í skráningartöflu.

F.h. Arkís arkitekta ehf.



Egill Guðmundsson arkitekt FAÍ



Edda Einarsdóttir arkitekt

Afrit sent:

- Arinbjörn Vilhjálmsson v. Skipulagsfulltrúinn í Garðabæ
- Eysteinn Haraldsson, forstöðumaður Tækni- og umhverfissviðs Garðabæjar
- Jón P. Guðmundsson v. Urriðaholts ehf.
- Hrafnhildur Brynjólfsson v. Alta ehf.